



## La maison et la barre. Antagonismes et complémentarités des formes d'habiter dans un quartier d'habitat social.

Jean-Michel Roux, Marie-Christine Couic

### ► To cite this version:

Jean-Michel Roux, Marie-Christine Couic. La maison et la barre. Antagonismes et complémentarités des formes d'habiter dans un quartier d'habitat social.. 2e rencontres du logement. Le logement social., Mar 2008, France. pp. 259-270. halshs-00265167

**HAL Id: halshs-00265167**

**<https://shs.hal.science/halshs-00265167>**

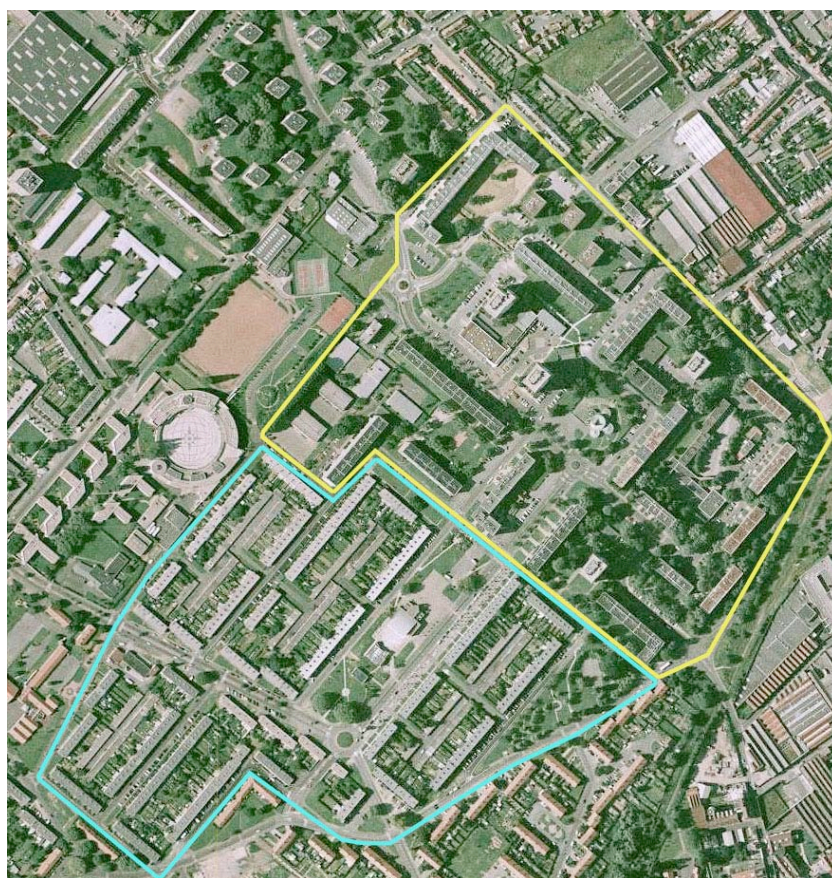
Submitted on 6 Apr 2008

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

## **La maison et la barre.**

Antagonismes et complémentarités des formes d'habiter  
dans un quartier d'habitat social.  
(Communication)



Marie-Christine COUIC,  
Urbaniste OPQU et Sociologue  
BazarUrbain,  
20 place Saint Bruno – 38000 GRENOBLE  
[mc.couic@wanadoo.fr](mailto:mc.couic@wanadoo.fr)  
04 76 21 42 59

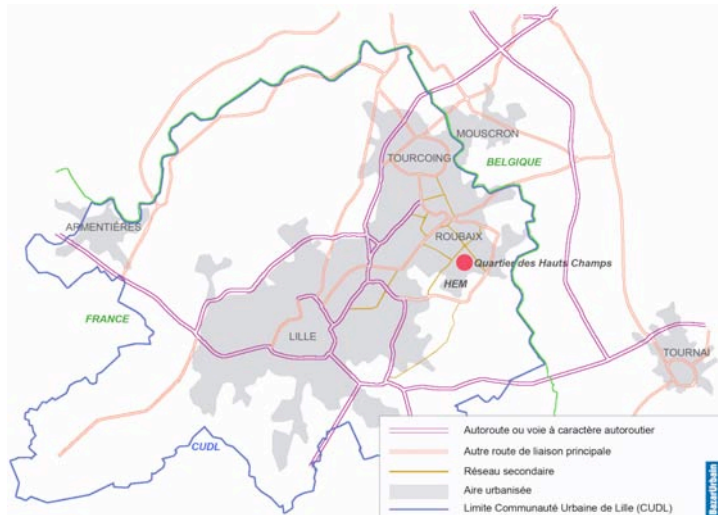
Jean-Michel ROUX,  
Urbaniste,  
Institut d'Urbanisme de Grenoble,  
Université Pierre Mendès France,  
UMR PACTE, laboratoire Territoire  
14 Avenue Marie Reynoard – 38100 GRENOBLE  
[Jean-Michel.Roux@upmf-grenoble.fr](mailto:Jean-Michel.Roux@upmf-grenoble.fr)  
04 38 49 84 86

# La maison et la barre.

Antagonismes et complémentarités des formes d'habiter  
dans un quartier d'habitat social.

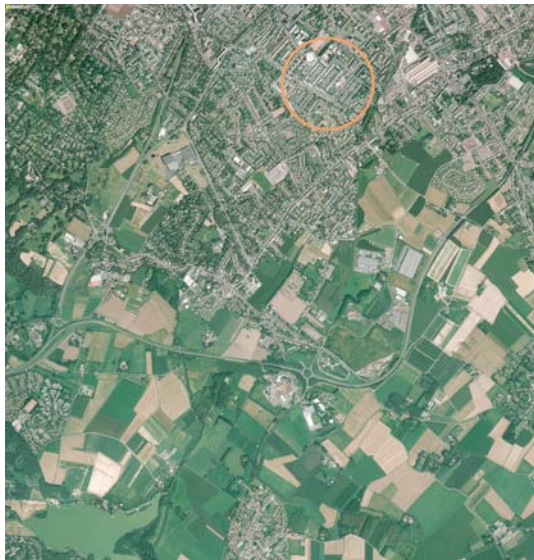
## 1. Introduction

Cette communication s'appuie sur la (re)lecture scientifique et analytique d'un terrain qui, pour nous, a été un objet d'étude, d'analyse et de projet urbain depuis 2002. Nous y avons réalisé plusieurs contrats d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour un bailleur social et une Ville du département du Nord. Nous sommes urbaniste et urbaniste-sociologue et membres d'un collectif d'enseignants-chercheurs s'essayant à la transposition et à l'application opérationnelle de savoirs issus de la recherche en urbanisme et architecture. Participer à ce colloque nous permet ainsi dans un premier temps de prendre du recul par rapport à notre projet urbain et dans un second de nous interroger sur nos pratiques d'urbanistes praticiens.



Situation géographique du terrain d'étude

Le terrain d'étude, les Hauts-Champs / Longchamp, est situé dans commune résidentielle huppée de l'agglomération roubaisienne (Hem). Il constitue un « ensemble » d'habitats sociaux construits à la limite du territoire communal, loin du centre-ville et dans l'orbite directe de Roubaix.



Les Hauts-Champs / Longchamp ont été réalisés en plein champs des années 50 aux années 70 ; ils sont d'ailleurs, aujourd'hui encore, à la limite de l'espace urbanisé de la métropole, à la limite du territoire national, à proximité immédiate de la Belgique. Ils ont expérimenté la classique litanie des « politiques de la Ville » : HVS<sup>1</sup>, DSQ, DSU, Contrat de Ville, Projet de Ville, ANRU, etc.

A la demande du bailleur et de la Ville de Hem, associés dans le cadre d'une convention ANRU, nous intervenons dans ce quartier sur le réaménagement des cœurs d'îlots de maisons en bande. Ces cœurs d'îlots, actuellement composés de batteries de garages, forment des espaces clos, minéraux propices aux incivilités et au développement d'activités illicites.

<sup>1</sup> Contrats Habitat et Vie Social, Développement Social des Quartiers, Développement Social Urbain... et convention avec l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain.



La demande initiale de la maîtrise d'ouvrage était de démolir les garages et d'être force de proposition.

Afin d'élaborer un projet, une étude urbaine ambitieuse a été proposée et un important corpus d'entretiens individuels et collectifs constitué. Ce corpus est composé de 15 parcours commentés impliquant des élus, techniciens municipaux et du bailleur ou de professionnels de la gestion urbaine ; de 242 visites au domicile des habitants ; de 12 récits de vie d'habitants et de 12 entretiens de professionnels ou d'élus de l'urbanisme et de l'architecture ayant contribué à la construction et à l'évolution du quartier.



Les garages des cœurs d'îlot

L'analyse que nous vous proposons dans cette communication résulte à la fois de notre connaissance qualitative du quartier mais aussi de notre connaissance quantitative.

Souvent nommés conjointement, les « Hauts-Champs / Longchamp », et séparément des autres quartiers populaires de Hem et Roubaix, ces deux « ensembles » font paradoxalement souvent l'objet de discours comparatifs qui tournent inmanquablement en défaveur du Longchamp. En apparence tout ou presque les sépare. Les indicateurs sociaux (taux de chômage, pyramide des âges, densité, etc.) comme les formes architecturales : exclusivement des barres et des tours dans le Longchamp et exclusivement de la maison en bande aux Hauts-Champs.

Il serait tentant de faire l'hypothèse classique d'une ségrégation entre les deux, ou pour le moins, d'une gradation claire dans la relégation socio-spatiale. Nous allons montrer dans cette communication, qu'en fait, ces deux formes d'habiter, *a priori* antagonistes, sont les deux faces complémentaires d'un même quartier et que le lien entre les deux réside paradoxalement dans ce qui semblerait les séparer le plus : les « espaces de réserve » de la maison, dont on bénéficie en habitant les Hauts-Champs.

## 2. Un même quartier ? Deux quartiers différents ?

L'analyse des tissus urbains et des indicateurs sociaux nous oriente vers l'hypothèse de deux quartiers différents avec des modes d'habiter antagonistes. Qu'en est-il vraiment ?

### Les critères typo-morphologiques

La forme des espaces construits est le premier critère différenciant ces deux « ensembles » : d'un côté des maisons en bande et de l'autre des barres et des tours (cf. carte d'identité page 11).

Le Longchamp a été construit plus récemment que les Hauts-Champs, dans les années 70-75, sur un terrain plus plat que les premiers. Dans le Longchamp, 100% des résidences sont en logement collectif, très majoritairement en locatif social. Une série de barres et tours de hauteur modérée ont été implantées ici pour faire face à une demande importante de logements issue d'une demande croissante de décohabitation des premières générations du baby-boom. Destinés à l'origine à une population de jeunes couples plutôt bien insérés socialement, le Longchamp a presque immédiatement connu le schéma classique de la dépréciation. Livrée au tout début de la crise économique, particulièrement violente dans l'industrie textile roubaisienne, la « grande barre » de Hem, symbole national du modernisme est vouée dès 1985 à une démolition symboliquement chargée.



Plus anciens que le Longchamp, les Hauts-Champs ont été construits à partir de la fin des années 50 sur une butte dont ils tirent leur nom. 92% des logements individuels sont en locatif social. L'habitat actuel est composé exclusivement de maisons en bande implantées en recul de l'alignement et formant des îlots rectangulaires *quasi* fermés. Presque chaque maison bénéficie d'un jardinnet sur le devant et d'un jardin privatif à l'arrière. En cœur d'îlot un espace plus collectif sera d'abord investi par les enfants sur un modèle assez proche de la courée et plus tard construit pour fournir des garages aux habitants<sup>2</sup>.

La nature même de ces maisons fait des Hauts-Champs une sorte de « Chelsea du pauvre ». L'accès à la location d'une de ces maisons fait l'objet d'une attente considérable de la part des demandeurs. Il faut bien souvent attendre le décès d'un tenant de bail pour qu'une maison se libère. Même alors, l'attente est bien souvent vaine pour le nouveau venu « allogène » tant la politique du bailleur a longtemps tendu à privilégier systématiquement les enfants des locataires, les familles « à l'excellent comportement ». Il s'est ainsi créé une sorte de droit de succession et de droit de propriété sur la maison. Le prestige social attaché à la maison, la disposition d'espaces privatifs de qualité et la possibilité de quasi-transmission du patrimoine aux enfants n'est pas sans rappeler les maisons à baux emphytéotiques des quartiers huppés de Londres.

### Les critères sociaux

Plusieurs critères d'ordre social, éloignent apparemment le profil des deux « ensembles ».

Tout d'abord, le chômage. Les données du RGP 1999 de l'INSEE indiquent que le taux de chômage des Hauts-Champs, avec 36,8% de la population active, est considérablement plus élevé que la moyenne nationale et que la moyenne municipale (21%). Il demeure cependant inférieur à celui des Longchamp qui culmine à 42%.

Ensuite, l'âge des habitants. Les Hauts-Champs sont un composé de familles d'âge avancé et établies dans la vie (personnes de plus de 45 ans ayant un emploi ou une pension de retraite) tandis que les Longchamp accueillent une population de jeunes couples (20-45 ans) et de familles monoparentales.

Pour finir, la densité des habitants par logement qui est de 3,69 habitants par logement pour les Hauts-Champs et 2,67 habitants par logement pour le Longchamp semblerait être un indicateur en faveur des barres. Il n'en est rien si l'on considère la densité perçue par les habitants sur le long terme. Attribuées à l'origine à des familles comptant jusqu'à 11 enfants et aujourd'hui souvent occupées par les seuls parents, les maisons ont connu une considérable dé-densification.

## 3. Un quartier bicéphale ?

Le travail d'observation, d'analyse de données quantitatives (INSEE, bailleur, Ville, polices nationale et municipale, CIDSP<sup>3</sup>, etc.) et qualitatives (cf note supra) engagé dans le cadre de notre mission d'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage nous a permis de relativiser cette lecture antagoniste des deux « ensembles ». Ils ont en commun un unique bailleur social, une histoire urbaine et sociale, des techniques constructives pour leurs logements et la précarité sociale de leur population.

### Une même histoire

Ces quartiers ont été construits, comme une réponse, en deux temps, aux mêmes besoins de (re)logement des habitants de Roubaix. L'idée est née dans l'immédiat après-guerre : les personnes (souvent des familles nombreuses) qui habitent les courées roubaisiennes alors particulièrement insalubres doivent être relogés dignement et à proximité des usines textiles qu'elles servent. Le choix du site de Hem résulte de la rencontre du besoin en nouveaux logements, pour les ouvriers des usines textiles, à proximité de ces dernières, avec le foncier d'un bailleur social privé, lié et financé par le patronat local : le CIL habitat qui deviendra Logiciel (groupe CMH)<sup>4</sup>.

---

<sup>2</sup> Ces mêmes cœurs d'îlots qui ont été l'objet de nos interventions.

<sup>3</sup> CIDSP : Conseil Intercommunal de Sécurité et Prévention de la Délinquance.

<sup>4</sup> C.f. Bertrand SERIEYX, *Pluriel et singulier. Du Comité Interprofessionnel du Logement au Groupe CMH (1943-2003)*, s.l. : Groupe CMH, 2003, 262 p.

Du côté architectural et urbain il y a de nombreuses similitudes. Les maisons et les immeubles ont utilisé des systèmes constructifs identiques issus de la production industrielle et standardisée du bâtiment. Les maisons ne sont pas simplement des maisons juxtaposées avec chacune quatre murs et un toit ; elles sont construites sur des dalles communes à quatre ou cinq maisons et les séparations entre chacune d'elles sont réalisées pas des murs de brique. Le devant des maisons, avant d'être privatisé était tout d'abord d'une seule pièce d'un point de vue du foncier (une parcelle collective pour une vingtaine de maisons) et peut l'être encore dans certains cas, malgré la présence de haies séparatives des jardinets sur rue.

La forme est donc identique à celle d'un espace qui entoure un immeuble collectif. On s'aperçoit d'ailleurs que la différence de la forme architecturale est issue d'une évolution historique : on a démolì dans les années 80 les barres et l'habitat semi-collectif des Hauts-Champs, ne laissant sur ce dernier que de l'habitat individuel en bandes.

Le même bailleur gère les deux « ensembles » de ce qui ressemble en réalité aux deux faces d'un même quartier. C'est ainsi lui qui, par ses systèmes d'attribution, a en partie façonné le quartier. Il a installé dans les Hauts-Champs les familles délogées des courées roubaisiennes. Il a ensuite permis aux enfants de ces mêmes familles, connues comme étant des modèles pour l'entretien de leur maison, de pouvoir dé-cohabiter d'avec leurs parents par l'obtention d'un appartement en immeuble, ce qui était vécu, à ce moment-là comme une promotion, un pas vers l'indépendance. C'est encore lui qui a favorisé l'enracinement hémis des familles par le jeu de l'attribution prioritaire des maisons libérées aux jeunes méritants des barres et tours. Ce système d'attribution va notamment forger un des éléments importants de la sociabilité du quartier que nous examinerons plus tard.

### **Une même population**

Les catégories socio-professionnelles que l'on rencontre sont en fait identiques sur les deux parties du quartier. Les habitants sont presque exclusivement ouvriers, employés ou retraités de ces deux catégories socio professionnelles. Il n'y a quasiment aucun représentant des professions intermédiaires ou supérieures, de l'agriculture, de l'artisanat, du commerce ou de l'entrepreneuriat. Hem est cependant une ville qui possède une des plus fortes concentrations de cadres et de professions libérales de la métropole lilloise.

Les deux entités utilisent les mêmes équipements indifféremment situés sur l'une ou sur l'autre partie. Il s'agit notamment des lieux de culte (église et mosquée), des centres commerciaux, de la salle associative ou des garages situés en cœur d'îlot et pendant longtemps dédiés tant aux habitants des maisons que des immeubles ou des tours.

Humidité et insalubrité sont le lot commun des Hauts-Champs comme du Longchamp. Tous deux ont été construits sur des terrains marécageux. Affleurement de la nappe, fuites dans le réseau d'adduction d'eau, résurgence de sources non captées, entraînent l'inondation plus ou moins régulière des caves et vides sanitaires.

Enfin, tous connaissent les mêmes problèmes d'incivilités comme la vitesse excessive des automobilistes, l'insécurité, la présence visible des *dealers* dans la rue et la loi du silence.

## **4. Les « espaces de réserve » des Hauts-Champs ou le bien commun**

Les données dont nous bénéficions jusqu'alors nous permettaient d'envisager une ségrégation socio-spatiale entre les deux ensembles, les Hauts-Champs / Longchamp, comme deux entités différentes. C'est le cas d'un point de vue typo-morphologique et pour partie, d'un point de vue social, notamment si l'on s'en tient à l'analyse sur des critères sociaux classiques. Mais la vie sociale dans les Hauts-Champs / Longchamp montre-t-elle une pareille limite ? Une pareille étanchéité ?

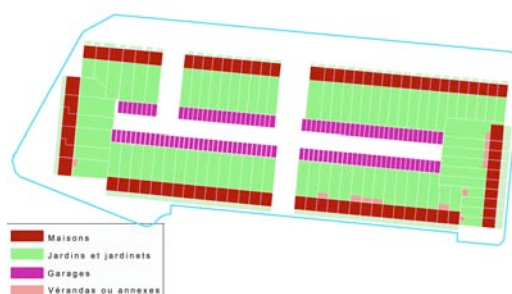
Nous formulons l'hypothèse suivante : non seulement il n'y a pas de ségrégation socio-spatiale entre les deux « ensembles », mais au contraire, il y a pour une grande partie de la population une grande complémentarité des lieux et des personnes, notamment à travers la proximité et solidarité familiale.

Cette complémentarité, cette solidarité des populations s'exprime par la présence au sein des maisons de la richesse de ce que l'on appelle les « espaces de réserve ». Ce qui apparaît de prime abord comme un « privilège de nantis » est en fait une sorte de « bien commun » de la famille, du quartier.

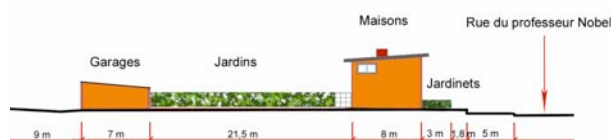
## Qu'est-ce que le bien des habitants des Hauts-Champs ?

Pour la majorité des habitants des Hauts-Champs, le bien qui est en leur possession revêt une grande valeur. Prenons le cas des nombreuses familles arrivées dans les années 60. La « chose » mise à leur disposition est un bien rare<sup>5</sup>. En effet, la maison proposée offrait l'eau courante à l'intérieur, des sanitaires et une salle de bains ainsi que des espaces privés comme le jardin. Ces familles ont fait du bien mis à leur disposition « leur bien » ; elles se le sont approprié totalement, elles l'ont façonné et ont même façonné les espaces extérieurs de leur maison.

Elles l'habitent, l'investissent, l'enrichissent comme leur bien propre en se disant « il vaut mieux habiter un endroit où l'on se sent bien, où l'on est chez soi<sup>6</sup> ». Il n'est pas rare que certaines familles aient fait des travaux d'extension de la maison (véranda, pièce supplémentaire, etc.) à leurs frais.



Forme de l'îlot et types d'espaces à disposition des habitants



Coupe transversale d'un demi îlot

La politique du bailleur conforte d'ailleurs cet entretien, cette appropriation. D'une part, ce dernier attribue un logement sur la base de la situation au moment de la demande. Cette situation n'étant pas revue ultérieurement (par ex. sur la base d'une évolution de la forme familiale), le locataire se sent chez lui, dans un logement qui ne lui sera pas ôté. Et d'autre part le bailleur favorise les locataires les mieux cotés, « ceux qui entretiennent le mieux leur bien », pour l'attribution des logements sociaux lors des demandes de décohabitation.

De plus, nous l'avons vu, les habitants des îlots se sont inscrits dans le long terme, les enfants sont nés, ont grandi puis sont partis de chez leurs parents. Comme pour de nombreux autres enfants, la maison des parents est un peu leur maison, une partie d'eux-mêmes, un lieu qu'ils peuvent encore investir, voire même s'approprier.

## Les espaces de réserve des maisons des Hauts-Champs

Les habitants des Hauts-Champs bénéficient de ce que nous appelons des « espaces de réserve ». Ils sont nombreux, variés et d'une surface importante. Les jardins de devant, les jardins de derrière, le ou les garages, les pièces en surnuméraire, la véranda, la cave sont des espaces de réserve<sup>7</sup>.

Tous les espaces de réserve n'ont pas le même rôle. Ces espaces permettent 1/ de garder quelque chose pour l'avenir afin d'en disposer et de le dépenser au moment le plus opportun et 2/ de maintenir une certaine distance ou proximité par rapport aux autres.

Ces espaces de réserve sont le fondement d'une économie sociale, familiale, personnelle que nous allons tenter de décrire.

1/Certains espaces, comme les caves, le cellier, le jardin, voire le garage sont liés à l'économie domestique, quasi-quotidienne comme le stockage des denrées alimentaires, de charbon, la récupération de l'eau... Il s'agit de la **réserve quotidienne**.

2/D'autres espaces permettent de gérer la **juste distance** avec le voisinage, comme le jardinet, devant la maison. Ce dernier est le lieu de la rencontre avec le voisinage ; on ne fait pas rentrer chez

<sup>5</sup> D'après J. Carbonnier, (légiste, sociologue, philosophe, théologien, humaniste) le bien doit être considéré à travers « les bienfaits qu'il peut apporter à l'homme ». Le bien est une chose « qu'il est utile et possible de s'approprier ». Derrière la notion de bien, il y a la notion de rareté, de grande valeur.

<sup>6</sup> À notre connaissance, les bailleurs sociaux attribuent un logement sur la base de la situation au moment de la demande. Cette situation n'étant pas revue ultérieurement (par ex. sur la base d'une évolution de la forme familiale), le locataire se sent chez lui, dans un logement qui ne lui sera pas ôté. Il existe cependant des exceptions, marginales, notamment dans le cadre de démolitions.

<sup>7</sup> Sans être l'apanage de tous, car sur l'avenue Laennec et le mail Dunant il n'y a pour le moment pas de jardinets, de nombreuses maisons ne bénéficient pas non plus d'un garage. Cette apparente richesse en espace de réserve n'est pas l'apanage de tous, loin de là. L'avenue Laennec et le mail Dunant n'offrent pas ou peu de jardinets mobilisables en réserve. Nombre de maisons n'ont pas ou plus de garages. Certaines caves sont en eau ou tellement humides que ces espaces-là deviennent des réserves inexploitable. Certains « espaces de réserve », bien exploitables, sont parfois en friche comme ces jardins à l'abandon.



soi, « on ne va pas l'un chez l'autre », mais on prend le café dehors avec les voisins, dans le jardinet devant la maison.

3/ Les espaces les plus concernés par la réserve offerte à sa famille, à ses enfants et ses petits-enfants sont les pièces de la maison en surnuméraire, le jardin arrière et le(s) garages. Cette offrande donnera lieu à des retours qui permettent de maintenir des liens étroits au sein de la famille. Il s'agit de **l'offre de la réserve**.

	ÉCHELLE ET INTENSITE DES USAGES			TYPES D'USAGES
	Personnelle et de la maison	Famille élargie	Voisinage	
 Jardinet devant	faible	faible	moyenne	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jardin d'agrément,</li> <li>- Banc pour prendre le soleil ou le café</li> <li>- Discuter avec les voisins ou prendre le café</li> <li>- garer sa voiture</li> </ul>
 Jardin arrière	forte	forte	faible	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jardinage</li> <li>- Agrément (pelouses, animaux de compagnie)</li> <li>- Repos</li> <li>- Repas de famille</li> <li>- Jeux des enfants, petits enfants (piscine, balançoire, cabane)</li> <li>- Récupération de l'eau de pluie</li> </ul>
 Cave	moyenne	faible	aucune	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stockage (charbon, denrées alimentaires, autre)</li> <li>- Buanderie</li> <li>- Atelier de bricolage</li> <li>- Salle de gymnastique</li> <li>- Déchetterie</li> <li>- Rien</li> <li>- Inondation</li> </ul>
 Vide sanitaire	faible	aucune	aucune	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Autre cave</li> <li>- Pièce de vie complémentaire</li> <li>- Rien</li> <li>- Inondation</li> </ul>
 Celliers	moyenne	faible	aucune	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stockage (charbon, matériel de jardinage, eau)</li> </ul>
 Garages	forte	moyenne	Ne sais pas	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stationnement des voitures</li> <li>- Atelier de bricolage</li> <li>- Stockage meubles des enfants (en attente) et d'autres matériel (parc puériculture...)</li> <li>- Stockage de la grande vaisselle (grandes familles)</li> </ul>

Espaces de réserve, usages et usagers



## **La réserve quotidienne**

La réserve quotidienne est la plus banale, la plus habituelle, la plus normale. C'est un endroit où stocker ses courses, son eau, ses légumes, son charbon, son matériel. Ça se passe à la cave, lorsque celle-ci est saine, dans le cellier sinon. On y va tous les jours, c'est un lieu utile. Si l'on rentre son véhicule quotidiennement, le garage entre alors dans la catégorie de la réserve quotidienne.

Moins commun, de très nombreux habitants ont mis en place des dispositifs de récupération d'eau des garages, que la pente du toit dirige vers les jardins. Ces dispositifs vont du plus « banal » au plus sophistiqué. Certains tonneaux bleus dès que remplis sont fermés, roulés sur le côté puis stockés dans le cellier dans l'attente du besoin qui se fera sentir. Pour d'autres il s'agit de cuves montées en série.

L'eau est un bien précieux. Elle est récupérée, stockée à des fins d'arrosage du jardin, de ménage dans la maison, de remplissage des chasses d'eau, de toilette personnelle, voir de lessive. Nous avons pu constater un dispositif assez ingénieux. Une véranda construite par les habitants de la maison sert de buanderie ; à côté de la machine à laver disposée contre le mur extérieur, il y a un compresseur qui alimente cette dernière en eau (récupérée à l'extérieur et stockée dans de grandes cuves).

## **La juste distance**

Les habitants sont très proches de leurs voisins, exposés à leur vue et ouïe.

Tout d'abord, au sein même des logements. Leur faible insonorisation rend les maisons perméables les unes aux autres d'un point de vue sonore. Chaque habitant participe à la vie du voisin, y compris dans ses moments les plus intimes (chasses d'eau, disputes). Les jardins arrière, sont souvent considérés comme étant le lieu du regroupement familial ; on est entre soi. Malgré la présence de certains dispositifs comme les haies et les murets, cet entre-soi est tout relatif puisque des voisins sont présents de part et d'autre de la parcelle. Et puis enfin, dans la rue, les maisons sont en bandes de part et d'autre de la rue et le moindre geste est visible des voisins.

Le jardinet, sur le devant de la maison, permet de maintenir la « juste distance » avec le voisinage car malgré l'aspect généreux des espaces (caves, jardins arrière, garages, jardinet...), chaque habitant est très exposé. Et c'est pourquoi on ne rentre pas l'un chez l'autre. Le jardinet permet d'imposer la distance jugée raisonnable et d'avoir une attitude réservée par rapport au voisin. Ce jardinet permet à chacun d'être digne.

Et c'est peut-être cette dignité permise par les jardins de devant qui rend possible des échanges cordiaux dans la rue. Au dire des habitants il ne s'agit que d'un « bonjour-bonsoir ». L'expérience nous montre que cet échange peut être un peu plus long, que les habitants se demandent parfois comment ils vont et qu'ils s'entraident en cas de besoin. Les voisins sont cordiaux, sympathiques, avenants, prêts à rendre service mais la distance sera la règle. Cette distance ne sera pas toujours identique avec le même voisin. Parfois proche, « si besoin on se serre les coudes », parfois lointain, la distance de réserve variera de façon importante ; mais toujours de sorte à préserver la liberté de chacun face à son voisin.

## **L'offre de la réserve : le bien commun**

Les habitants ont eu leur maison pour des raisons familiales. Les logements sociaux en immeuble n'avaient pas vocation à accueillir de grandes familles. Celles-ci ayant vieilli, les parents, souvent seuls habitent des espaces maintenant généreux pour leurs seuls besoins. La maison joue le rôle de la « propriété familiale » permettant les regroupements familiaux comme les repas de famille dans le jardin, le bricolage des enfants dans le garage, l'entreposage de biens appartenant aux enfants dans les abris ou dans les garages, le parking de ces derniers dans les garages. De nombreux usages des espaces de l'îlot sont donc réalisés par des personnes n'y habitant plus. Les enfants et les petits-enfants utilisent donc la maison (et les espaces afférents) des parents et des grands-parents comme des espaces de réserve, comme un potentiel qui peut aller jusqu'à envisager de pouvoir revenir chez ses parents en cas de coup du sort (séparation, fin de droits au chômage). Le fils d'une famille, aujourd'hui ouvrier agricole vivant en camping à l'année, sait qu'il peut venir dormir chez ses parents les nuits de gel ou de neige.

La pièce surnuméraire, le jardin, la véranda, le garage offrent de nombreuses possibilités qui sont utilisées par la famille étendue (ceux qui sont encore sur place et ceux qui sont partis). C'est donc une véritable richesse, un potentiel de relations familiales qui va pouvoir exister grâce à ces espaces. Les

parents ou les grands-parents vont bénéficier de visites fréquentes de leur famille grâce à ce bien. En échange ils bénéficieront de services de proximité très importants pour eux et leur maintien à domicile comme faire les courses, monter le charbon de la cave, entretenir les haies... Nous sommes donc ici dans un système d'échanges important limitant la dépendance de nombreuses personnes et permettant le maintien à domicile.

La vie dans les Hauts-Champs peut être bien vécue ou mal vécue. Bien vécue car on a un certain âge (60% de retraités), on a élevé ses enfants, on a bien travaillé et l'on est content de bénéficier de sa retraite dans un quartier où, somme toute les relations de voisinage sont assez sympathiques, que l'entraide y existe et que l'on mène tranquillement son existence autour de sa maison, son jardin, signes d'une certaine réussite même si la maison ne nous appartient pas. Mal vécue ; l'on y est malade, on y est pauvre, on a perdu ses enfants ou encore on est un jeune couple avec des enfants, sans trop de moyens, mais l'on espérait donner à ses enfants une autre image de la vie, sans le deal permanent dans la rue, sans la délinquance. Mais une des meilleures façons de vivre sa vie dans les Hauts-Champs/Longchamp c'est de partager le bien, de partager les espaces de réserve.

## 5. Conclusion

Ce travail nous conduit à une conclusion en deux temps. Dans un premier, il montre que la maison et la barre, loin d'être des modes d'habiter antagonistes ou imperméables, peuvent au contraire fonctionner de façon très complémentaire, renforçant les solidarités et sociabilités familiales.

Dans un second temps, et si on revient à notre préoccupation d'urbaniste praticien, ce travail nous conduit à plusieurs remarques questionnant nos lieux communs et nos mythes aménageurs :

- Il confirme que les processus de renouvellement urbain doivent passer par la construction de maisons pour assurer la diversité typologique des modes d'habiter... tant pis si la sacro-sainte densification des villes n'est que partiellement atteinte<sup>8</sup>,
- La densité d'un lieu, qu'il soit d'habitat social ou de centre-ville, est d'autant plus perçue comme acceptable et vivable par les habitants qu'il y a une mobilisation possible d'« espaces de réserve » à proximité. Les jardins, garages, abris où caves des maisons des Hauts-Champs permettent la densité des barres et tours du Longchamp de la même manière que la densité des centres-villes haussmanniens est rendue acceptable pour nombre de citadins par la possession d'un pied-à-terre en campagne,
- L'idée généralement répandue que le renouvellement urbain doit passer par le renouvellement des populations pour apporter la fameuse mixité sociale (lieu commun politiquement correct des urbanistes français) est ici partiellement infirmée. Nous émettons même l'hypothèse que cela risque à haute dose de couper le lien entre deux faces d'un même quartier et priver les habitants des immeubles de la possible mobilisation des « espaces de réserves » des maisons, de séparer des familles.

---

<sup>8</sup> Notre projet de recomposition des cœurs d'îlot, aujourd'hui en phase de maîtrise d'œuvre pour la première tranche, propose la démolition des garages et la création de rues bordées de petites maisons. Il entraîne une relative densification à l'opération : de 30 à 50 logements/ha. Le quartier sera alors environ 4 fois plus dense qu'un lotissement pavillonnaire classique (12 logements/ha) mais deux fois moins dense qu'une cité d'habitat social en immeuble (environ 120 logements/ha) et presque 6 fois moins dense que la ville haussmannienne.


Nous tenons à remercier ici les commanditaires de notre travail à Hem, tant la Ville de Hem que le bailleur CMH/Logicil pour leur confiance et la qualité de leur écoute ainsi que toute l'équipe de BazarUrbain.

Nous souhaitons longue et bonne vie au projet urbain en cours dans les Hauts-Champs / Longchamp et un avenir heureux aux habitants, malgré les grands bouleversements qu'ils vont connaître lors de la mise en oeuvre de toutes les interventions programmées dans le cadre de l'ANRU.



Jardin intérieur d'une maison des Hauts-Champs  
(vue sur les garages en fond de parcelle, puis sur les maisons d'en face)



Les Hauts-Champs	Le Longchamp
	
	
DATE DE CONSTRUCTION	
1955-1962	1970-1975
FORME URBAINE	
Maisons en bandes	Barres et des tours
RESIDENCES PRINCIPALES	
423 (dont 92% de maisons individuelles en locatif social)	797 (dont 100% en immeubles collectifs - locatif social avant projet ANRU)
POPULATION	
1563	2135
DENSITE PAR LOGEMENT	
3,69 habitants / logement	2,67 habitants / logement
SITUATION SOCIALE	
Pauvreté importante Aide sociale (CAF, chômage, RMI, Invalidité) Nombre d'entre eux ont eu un emploi	Pauvreté importante Aide sociale (CAF, chômage, RMI, Invalidité) N'ont peut être jamais connu l'emploi
CHOMAGE (HEM : 20,7%)	
36,8% de la population active	42% de la population active

Carte d'identité sommaire des deux « ensembles »



## 6. Références opérationnelles

ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), *Convention ANRU, Hem, Roubaix, Lyz-les-Lannoy, Rénovation du site Hauts-Champs Longchamp*, octobre 2004, 88 p.

ROUX Jean-Michel et TIXIER Nicolas (resp.) avec COUIC Marie-Christine et al. *Tisser les franges. Contrat d'étude urbaine, dossier ANRU. Hem – Hauts Champs, Longchamp. Îlots individuels* (îlots D, I, G et E), Logiciel/Ville de Hem/BazarUrbain, 2003-2007 [en cours].

ROUX Jean-Michel, TIXIER Nicolas, BALEZ Suzel (resp.) avec COUIC Marie-Christine et AVENTIN Catherine, *Tisser les franges. Des projets pour l'action : pré-étude urbaine, Ville de Hem, quartiers Hauts Champs – Longchamp*, décembre 2002-janvier 2003, n.p., ill. Groupe CMH (Logiciel)/BazarUrbain.